

**Charmantes Einfamilienhaus in Bestlage von Wien-Mauer
– mit Pool, Garten und viel Privatsphäre | Z?LLMANN
IMMOBILIEN**



Objektnummer: 25435

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	1937
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	171,61 m²
Nutzfläche:	220,51 m²
Zimmer:	6,50
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Keller:	43,00 m²
Kaufpreis:	1.190.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Christian Zellmann

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.
Stuhlhofergasse 8
1230 Wien











Objektbeschreibung

Dieses charmante Einfamilienhaus in einer der besten Wohnlagen des Wiener Stadtteils Mauer steht ab sofort zum Verkauf. Die Immobilie, umgeben von viel Grün und einer ruhigen Villengegend, überzeugt durch großzügige Wohnflächen, einen weitläufigen Garten und eine außergewöhnliche Privatsphäre. Gleichzeitig bietet die Lage eine hervorragende Infrastruktur mit schneller Anbindung an das Stadtzentrum sowie nahegelegenen Einkaufsmöglichkeiten und Freizeiteinrichtungen.

Ein Überblick:

Das Haus befindet sich am Ende einer ruhigen Sackgasse auf einem 701 m² großen Grundstück und erstreckt sich über rund 182 m² Wohnfläche. Hier erleben Sie ein Wohngefühl, das Privatsphäre und Komfort vereint. Zum Anwesen gehören eine geräumige Doppelgarage, eine einladende Sonnenterrasse, ein idyllischer Pool sowie ein Gartenhaus und ein charmantes Baumhaus für Kinder – ein Paradies für Familien, die Wert auf großzügige Freiräume legen.

Raumaufteilung und Besonderheiten:

Erdgeschoss: Bereits im Eingangsbereich eröffnet sich ein großzügiges Raumkonzept, das in das Gäste-WC, das Home-Office oder die Bibliothek und den Keller führt. Der offene Wohnbereich mit Essplatz und Küche schafft eine elegante und helle Atmosphäre. Ein gemütlicher Kamin im Wohnzimmer sorgt für behagliche Abende und die Terrasse ist direkt zugänglich. Der Mix aus Parkett und eleganten Fliesenböden verleiht dem Wohnbereich einen stilvollen Charakter.

Obergeschoss: Hier befinden sich zwei charmante Kinderzimmer und ein eigenes Kinderbad mit Wanne und WC. Ein abgetrennter Elternbereich mit zwei begehbaren Garderoben, einem großzügigen Schlafzimmer und einem luxuriösen Badezimmer mit Wanne, Dusche, Bidet, Doppelwaschbecken und Marmorfliesen bietet Ihnen einen ruhigen Rückzugsort. Ein Balkon mit Blick in den Garten rundet das Obergeschoss ab und sorgt für erholsame Ausblicke.

Dachgeschoss: Derzeit als Home-Office und Lagerfläche genutzt, bietet das Dachgeschoss weiteres Ausbaupotenzial für zusätzliche Wohnräume. (ist nicht in der angegebenen WFL inkludiert)

Keller: Im Untergeschoss finden sich weitere Abstellräume, eine praktische Waschküche, ein Weinkeller und eine private Sauna mit Dusche – ideal, um zu entspannen.

Außenbereich: Der gepflegte Garten ist eine wahre Oase, perfekt für entspannte Tage im Freien. Neben einem Gartenhaus und einem großzügigen Pool findet sich hier eine einladende Grill- und Feuerstelle. Automatische Bewässerungssysteme erleichtern die Pflege des

Gartens, der durch hohen Sichtschutz absolute Privatsphäre garantiert.

Doppelgarage: Die Garage bietet Platz für zwei Fahrzeuge sowie zusätzlichen Stauraum für Mopeds, Fahrräder und eine Werkstatt – hier sind Sie optimal ausgestattet.

Jetzt ist die perfekte Zeit für Garten & Pool

Mit dem Frühling beginnt die schönste Zeit des Jahres, in der sich das Leben wieder nach draußen verlagert – und genau hier spielt dieses Haus seine Stärken aus. Der weitläufige Garten, die großzügige Terrasse und der einladende Pool bieten unzählige Möglichkeiten für Entspannung und gesellige Stunden im Freien. Ob Frühstück im Sonnenschein, Spielen mit den Kindern oder ein erfrischendes Bad – dieses Zuhause ist wie geschaffen für warme Tage und laue Abende.

Ausstattungsdetails:

- Alarmanlage für zusätzliche Sicherheit
- Moderne Gaszentralheizung
- tlw. Innenjalousien zur optimalen Beschattung
- Kabel- und Satellitenanschluss
- Ausbaureserven im Dachgeschoss

Die derzeitigen Kosten für Gas (Warmwasser und Heizung) liegen bei ca. EUR 200,- / Monat (durchblicker.at / Stand 30.10.2024).

Diese außergewöhnliche Immobilie in traumhafter Lage ist ein wahres Refugium und bietet alles, was Sie für ein komfortables und naturnahes Leben benötigen. Nutzen Sie die Gelegenheit und besichtigen Sie dieses einzigartige Haus – wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

-> [Suchagent anlegen](#)

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Unser Service – Vertrauen. Service. Qualität.

Bei ZELLMANN IMMOBILIEN legen wir größten Wert auf persönliche Beratung, Transparenz und Service auf höchstem Niveau. Jede Besichtigung ist unverbindlich und findet in entspannter Atmosphäre statt. Nach Vertragsabschluss übernehmen wir selbstverständlich sämtliche Formalitäten – von der Übergabedokumentation bis zur Abstimmung mit Hausverwaltung und Energieversorgern. Ihr Anliegen ist bei uns in den besten Händen – auch nach Vertragsabschluss.

Rechtliche Hinweise

Bitte überprüfen Sie nach Übermittlung Ihrer Anfrage auch Ihren SPAM- bzw. WERBE-Ordner, da automatisierte E-Mail-Zustellungen technisch bedingt fallweise dort eingeordnet werden können. Wir bearbeiten Anfragen üblicherweise innerhalb weniger Stunden, auch an Wochenenden. Die Bekanntgabe einer Telefonnummer erfolgt freiwillig; diese kann ausschließlich zur ergänzenden Verständigung (z. B. SMS-Benachrichtigung über die Exposé-Übermittlung) verwendet werden. Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Alle Angaben erfolgen auf Basis von Informationen des Eigentümers und vorliegenden Unterlagen; eine Haftung für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität wird nicht übernommen. Änderungen, Irrtümer, Zwischenverkauf sowie Abweichungen bleiben vorbehalten. Flächenangaben sind ca.-Werte. Das Exposé stellt kein verbindliches Angebot dar. Im Erfolgsfall beträgt die Käuferprovision 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt gemäß §§ 6 ff MaklerG und Immobilienmaklerverordnung, BGBl. 262/1996 idgF. Bei Mietobjekten gilt das gesetzliche Bestellerprinzip (§ 17a MaklerG): Provision ist von jener Partei zu tragen, die den Makler zuerst beauftragt hat; für Wohnungssuchende fällt grundsätzlich keine Provision an.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <2.000m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <5.000m
Höhere Schule <6.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <3.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap